

## Klussen bij de buren

**Het voorjaar komt er aan en daarmee ook de tijd voor het in en om het huis klussen. Vaak levert het klussen geen problemen op als het daarvoor noodzakelijk is om het erf van de buurman te betreden.**

Dat dit niet altijd het geval is, is reden geweest voor de wetgever om een bepaling op te nemen dat u voor reparatie of onderhoud van uw huis het erf van uw buurman mag betreden voor het geval de werkzaamheden anders echt niet kunnen worden uitgevoerd. Dit noemt men ook wel het zogenaamde "ladderrecht".

De wettelijke bepaling over het ladderrecht stelt als eerste voorwaarde dat wanneer uw buurman gebruik wil maken van het ladderrecht hij vooraf dit aan u dient mee te delen. Er is in beginsel geen mogelijkheid om uw buurman (of zijn aannemer) te weigeren uw erf te betreden om de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren. Indien de noodzakelijkheid vaststaat, dan kunt u slechts nog aanvoeren dat er voor u gewichtige redenen bestaan om het gebruik van uw erf te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen. U dient dan wel te bewijzen dat u van het betreden van uw erf door de buurman een onevenredig groot nadeel ondervindt. In hoeverre dit nadeel in verhouding staat tot het belang van uw buurman dient in het licht van alle omstandigheden te worden gezien.

De tweede voorwaarde die de wet stelt is dat uw buurman u een compensatie dient aan te bieden voor het ongemak dat u ondervindt door het gebruik van uw erf door de buurman. De hoogte van deze compensatie is afhankelijk van de mate van inbreuk en de duur. Het is niet mogelijk om de buurman te weerhouden uw erf te betreden door een absurd hoge compensatie te vragen. Uw buurman kan dan naar de rechter stappen en toegang tot uw erf eisen op grond van het ladderrecht. De rechter zal in dat geval een redelijke compensatie vaststellen. Dergelijke procedures zijn vaak leuk voor juristen, omdat bijvoorbeeld over de compensatie, noodzakelijkheid en gewichtige redenen kan worden gediscussieerd. Voor de buren die betrokken zijn bij een dergelijke procedure is het vaak minder aangenaam. Heel vaak komen deze procedures ook niet voor en wordt een geschil in onderling overleg opgelost.

Mocht u nu zin hebben gekregen om te gaan klussen en is het daarvoor noodzakelijk om het erf van de buurman te betreden, overleg dan altijd eerst even met de buren.

Mr. Dirk-Jan Westra  
Avocaat bij Rotshuizen Geense  
Advocaten te Leeuwarden